LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
## AR de Charlottetown

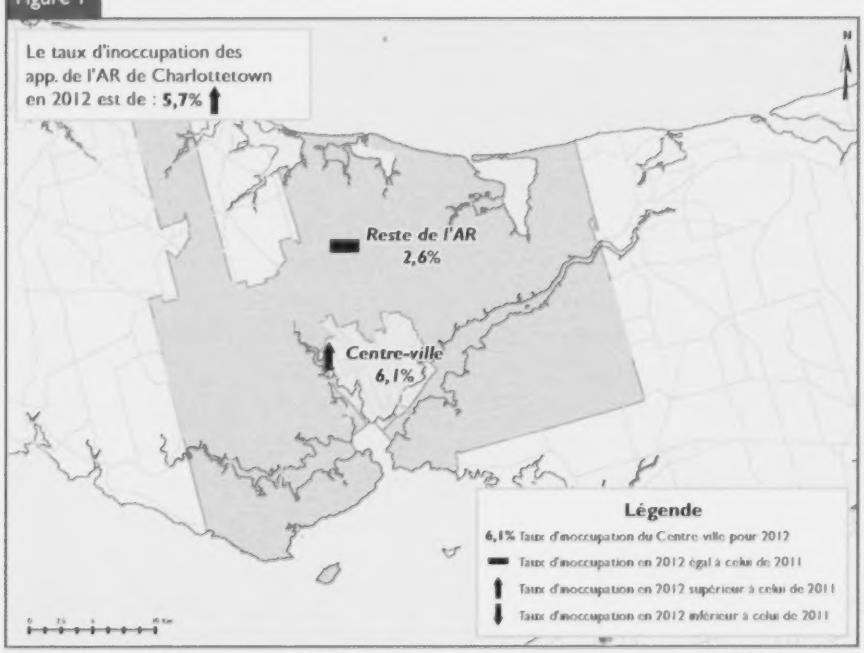
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

## Faits saillants

- À Charlottetown, le taux d'inoccupation s'élevait à 5,7 % en octobre 2012, alors qu'il était de 3,3 % en octobre 2011.
- Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, le taux d'inoccupation a beaucoup augmenté dans la zone 1 (centre-ville), tandis qu'il est resté inchangé dans la zone 2 (reste de l'AR).
- Le loyer moyen global dans l'AR de Charlottetown s'est accru de 3,0 % en 2012 (dans les immeubles qu'ont en commun les enquêtes d'octobre 2011 et 2012).
- En octobre 2012, le loyer moyen s'établissait à 746 $ dans la zone 1 et à 843 $ dans la zone 2.

Figure 1




### Table des matières


2 Hausse du taux d'inoccupation en 2012
3 La migration demeure un facteur important
3 Les logements de propriétaires-occupants demeurent abordables
4 Augmentation du loyer moyen en 2012
4 Les plus grands immeubles ont les plus bas taux d'inoccupation
5 Hausse des taux d'inoccupation dans les immeubles les plus récents
5 Les logements les plus anciens demeurent populaires
5 Le taux de disponibilité a augmenté en 2012
5 Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2013
7 Carte de zone
9 Tableaux Compris Dans Les Rapports sur le Marché Locative
17 Méthode



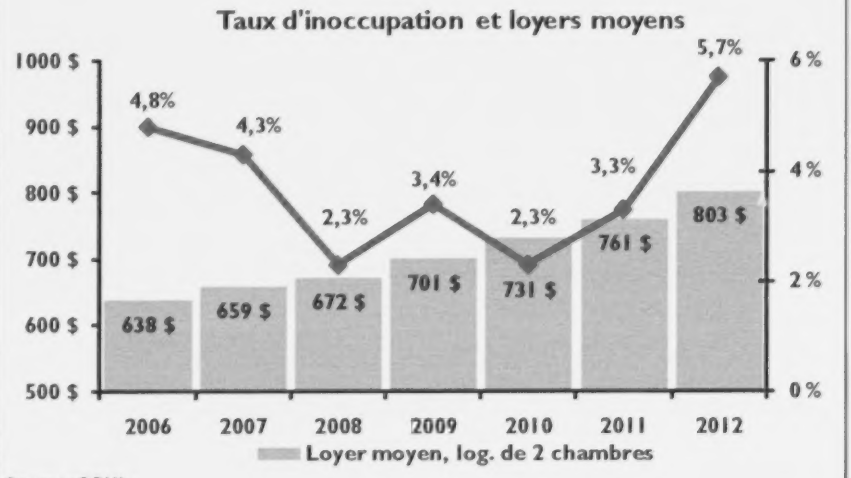
**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

| Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre | | |
|---|---|---|
| | oct. 2011 | oct. 2012 |
| Abbotsford | 6,7 | 4,2 |
| Barrie | 1,7 | 2,0 |
| Brantford | 1,8 | 3,5 |
| Calgary | 1,9 | 1,3 |
| Edmonton | 3,3 | 1,7 |
| Gatineau | 2,2 | 3,3 |
| Grand Sudbury | 2,8 | 2,7 |
| Guelph | 1,1 | 1,4 |
| Halifax | 2,4 | 3,0 |
| Hamilton | 3,4 | 3,5 |
| Kelowna | 3,0 | 4,0 |
| Kingston | 1,1 | 1,7 |
| Kitchener-Cambridge-Waterloo | 1,7 | 2,6 |
| London | 3,8 | 3,9 |
| Moncton | 4,3 | 6,7 |
| Montréal | 2,5 | 2,8 |
| Oshawa | 1,8 | 2,1 |
| Ottawa | 1,4 | 2,5 |
| Peterborough | 3,5 | 2,7 |
| Québec | 1,6 | 2,0 |
| Regina | 0,6 | 1,0 |
| Saguenay | 1,4 | 2,0 |
| Saint John | 5,9 | 9,7 |
| Saskatoon | 2,6 | 2,6 |
| Sherbrooke | 4,7 | 5,0 |
| St. Catharines-Niagara | 3,2 | 4,0 |
| St. John's | 1,3 | 2,8 |
| Thunder Bay | 1,7 | 1,1 |
| Toronto | 1,4 | 1,7 |
| Trois-Rivières | 3,9 | 5,2 |
| Vancouver | 1,4 | 1,8 |
| Victoria | 2,1 | 2,7 |
| Windsor | 8,1 | 7,3 |
| Winnipeg | 1,1 | 1,7 |
| **Tous les centres** | **2,2** | **2,6** |

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Figure 2




Source : SCHL

## Hausse du taux d'inoccupation en 2012

Pour la deuxième année de suite, le taux d'inoccupation s'est accru dans la région de Charlottetown, l'offre ayant augmenté davantage que la demande. Depuis le début de 2009, il s'est ajouté plus de 1 000 appartements locatifs neufs sur le marché de la région de Charlottetown, soit 250 par année en moyenne. C'est beaucoup plus que la moyenne des dix dernières années, qui est de 130, et cela équivaut au nombre total d'appartements construits durant les 18 dernières années. Cette hausse de l'offre a fait augmenter le taux d'inoccupation dans les immeubles d'au moins trois appartements dans l'AR de Charlottetown.

À Charlottetown, le taux d'inoccupation s'élevait à 5,7 % en octobre 2012, alors qu'il était de 3,3 % en octobre 2011. L'Enquête réalisée en octobre 2012 dans la région a porté sur 4 442 logements locatifs, alors que l'univers de l'Enquête de 2011 était constitué de 4 216 unités. L'Enquête de 2012 a révélé que, dans la catégorie des unités de deux chambres, qui constitue plus de 65 % de l'univers locatif, le taux d'inoccupation s'est établi à 6,2 %, en hausse par rapport à celui de 3,0 % enregistré un an plus tôt. Dans les autres catégories de logements, la croissance du taux d'inoccupation variait : la plus forte hausse a été enregistrée du côté des logements de trois chambres, où le taux est passé de 5,3 à 9,2 %, tandis que du côté des studios et des logements de une chambre, le taux n'a pas enregistré de variation significative sur le plan statistique.

Le taux d'inoccupation dans la région continuera d'augmenter en 2012 et 2013, étant donné le nombre de logements en construction et le volume important d'unités achevées qui n'ont pas pu être incluses dans l'Enquête de cette année. Fin octobre 2012, on dénombrait 167 appartements en construction dans l'AR de Charlottetown. Près d'une centaine d'unités ont été achevées cette année, mais pas assez tôt pour pouvoir être incluses dans l'univers d'enquête. Pour faire l'objet de l'Enquête sur les logements locatifs, les immeubles neufs doivent avoir été ac evés et intégrés au marché depuis au moins trois mois. L'ajout de ces unités à l'univers locatif devrait faire augmenter le taux d'inoccupation en 2013.

Figure 3

## La migration demeure un facteur important

Dans toutes les régions, de nombreux facteurs influent sur la demande de logements locatifs, dont l'emploi, la migration et les taux d'intérêt. Ensemble, ces facteurs ont un effet considérable sur la conjoncture des marchés locaux de l'habitation, y compris du marché locatif et du marché des habitations pour propriétaires-occupants.

Durant les trois premiers trimestres de 2012, le nombre total d'emplois dans la région de Charlottetown a été au même niveau qu'à pareille période en 2011. C'est l'administration publique qui a enregistré le repli le plus important cette année, tous secteurs d'activité confondus, soit une baisse de près de 8 %. Celle-ci a été atténuée par la hausse de l'emploi dans le secteur de la construction, stimulé par la vitalité de la construction d'habitations et d'infrastructures dans la région de la capitale. Puisque des compressions budgétaires s'exercent toujours, il faut s'attendre à d'autres pertes d'emplois dans le secteur public en 2013. Même si l'emploi a peu progressé, la région de Charlottetown demeure plus attrayante que les autres régions de l'île pour les personnes en quête de travail. Si la province s'urbanise de plus en plus, c'est en grande partie en raison du marché du travail : les résidents des régions rurales de l'île continuent de migrer vers la capitale.

Durant la période visée par le dernier recensement (celui de 2011), l'AR de Charlottetown a vu sa population croître de 5 162 personnes (8,7 %), en partie sous l'effet de l'accroissement naturel de la population, mais surtout grâce à l'augmentation de l'afflux migratoire. Les données antérieures montrent qu'environ 70 % des personnes qui viennent s'installer dans l'AR de Charlottetown proviennent d'autres coins de l'île et le reste, d'ailleurs au Canada. Ce pourcentage a changé depuis 2007, en raison de la hausse du nombre de résidents de Charlottetown ayant émigré vers l'Ouest et de l'afflux récent d'immigrants internationaux. Grâce au Programme des candidats des provinces, la capitale a accueilli plus de 8 000 nouveaux résidents en provenance de pays étrangers au cours des cinq dernières années. De toute évidence, le marché de l'habitation local a beaucoup profité des effets de ce programme, car les nouveaux ménages qui se sont ainsi installés dans la région ont besoin de logements, locatifs et autres. Cependant, il est important de noter que ce programme tire à sa fin et qu'en conséquence, l'immigration internationale devrait subir un recul marqué en 2013.

## Les logements de propriétaires-occupants demeurent abordables

Le prix MLS® moyen n'a pas beaucoup changé dans la région de la capitale durant les trois premiers trimestres de 2012, par rapport à la même période en 2011. À la fin de septembre 2012, il présentait une légère baisse de 0,1 % et s'établissait à 199 852 $, niveau près duquel il devrait rester en 2013. La hausse des inscriptions, conjuguée au repli de la demande, se traduira par une augmentation des prix inférieure au taux d'inflation, de sorte que l'achat d'une habitation demeurera une solution de rechange abordable à la location d'un logement dans les fourchettes de loyer supérieures. Au bout du compte, le marché de la revente continuera de faire concurrence au marché locatif (surtout dans la catégorie des logements les plus récents).

Les maisons en rangée et les jumelés constituent aussi une solution de rechange de plus en plus intéressante à la location, car on construit désormais des logements de ce type exclusivement pour les propriétaires-occupants. Ces habitations demeurent populaires auprès des accédants à la propriété, qui préfèrent le neuf

à l'existant. En raison de leur prix moyen inférieur à celui des maisons individuelles neuves, les jumelés demeurent une option envisageable pour les ménages qui souhaitent acheter une première habitation. Les maisons en rangée neuves sont elles aussi destinées au marché des propriétaires-occupants, mais comme elles sont en général plus luxueuses que les jumelés, elles visent plutôt les ménages dont les enfants ont quitté le foyer. L'arrivée de ces unités sur le marché des logements pour propriétaires-occupants exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années.

## Augmentation du loyer moyen en 2012

En 2012, le loyer moyen mensuel, tous logements confondus, s'est établi à 758 $ dans l'AR de Charlottetown. Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2011 et 2012, le loyer moyen global s'est accru de 3,0 % en octobre 2012 par rapport à un an plus tôt.

La hausse de 3,0 % constatée cette année est très proche des augmentations respectives de 3,2 % et de 2,0 % autorisées pour les logements chauffés et non chauffés par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit la majoration des loyers résidentiels dans la province. En 2012, la concurrence était vive entre les propriétaires-bailleurs à la recherche de locataires, vu le grand nombre d'unités neuves sur le marché. Cette concurrence a laissé peu de place à des majorations de loyer, les éventuels locataires ayant beaucoup de choix, ce qu'ils peuvent tourner à leur avantage quand vient le temps de renouveler leur bail ou d'en signer un nouveau.

Dans la zone 2, l'une des plus fortes hausses du loyer moyen en 2012 a été enregistrée dans la catégorie des logements de deux chambres. Cette hausse s'explique par le fait qu'une bonne partie des logements construits durant les quatre dernières années l'ont été dans la ville de Stratford, voisine de la ville de Charlottetown et incluse dans la zone 2. L'univers locatif de la ville de Stratford étant relativement petit, l'ajout d'unités neuves a exercé de fortes pressions haussières sur le loyer moyen local, d'où l'écart entre le loyer moyen des logements de deux chambres dans la zone 1 (794 $) et la zone 2 (852 $). Cependant, il n'y a pas beaucoup de différences de loyer d'un centre à l'autre lorsqu'on compare les unités ayant à peu près le même âge, les mêmes caractéristiques et la même taille. La différence s'explique par la proportion nettement moins élevée d'unités plus anciennes dans l'ensemble du parc locatif ; ces unités, moins chères que les logements plus récents, font diminuer le loyer moyen.

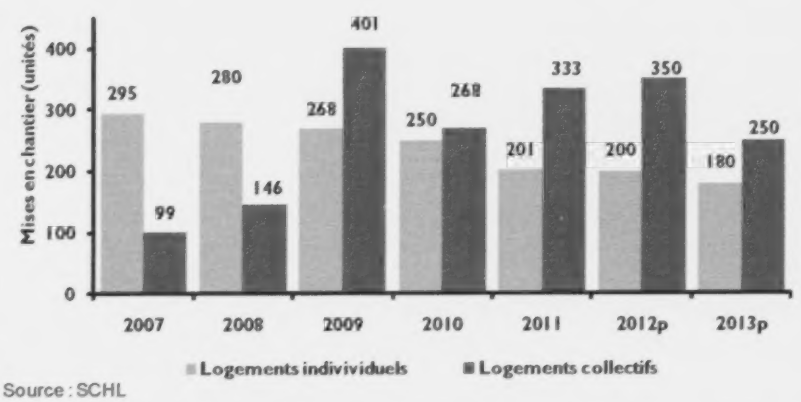
## Les plus grands immeubles ont les plus bas taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2012 effectuée dans la région de Charlottetown, c'est dans les plus grands immeubles d'appartements que les loyers moyens demeurent les plus élevés et que l'on continue d'observer des taux d'inoccupation parmi les plus bas. En octobre, les ensembles de 20 à 49 appartements et ceux de 50 à 99 appartements affichaient les plus faibles proportions d'unités vacantes, soit 3,3 et 5,3 %, respectivement. Les immeubles les plus petits, c'est-à-dire ceux de 3 à 5 unités et de 6 à 19 unités, avaient des taux d'inoccupation plus élevés, soit 5,8 % et 6,5 %, respectivement.

Non seulement les grands immeubles avaient-ils des taux d'inoccupation relativement bas, mais ils enregistraient aussi les loyers moyens les plus chers. En effet, dans les immeubles de 50 à 99 unités, le loyer mensuel moyen s'élevait à

Figure 4

**La construction de logements collectifs ralentira en 2013**




Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

938 $, tandis que dans les ensembles de 3 à 5 unités, il était de 678 $. Cet écart est logique, si l'on considère que le nombre de commodités proposées aux locataires augmente avec la taille des immeubles. Les installations telles que des ascenseurs, un garage souterrain, des dispositifs de sécurité et des salles communes font grimper les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts que les propriétaires répercutent sur les loyers.

## Hausse des taux d'inoccupation dans les immeubles les plus récents

Un important changement s'est manifesté pour la première fois en 2010, année où les unités les plus récentes n'ont pas enregistré les plus bas taux d'inoccupation lors de l'enquête annuelle. De 1990 à 2010, les logements de construction récente sont ceux qui présentaient les plus faibles taux d'inoccupation et les loyers les plus chers dans la région. Si cela a changé, c'est en raison du nombre élevé d'unités construites durant les quatre dernières années et du fait que ces unités entrent sur le marché local plus rapidement que ce dernier ne peut les absorber. Lorsque la construction ralentira et que le marché retrouvera une conjoncture plus équilibrée, on s'attend à ce que les unités les plus récentes se remettent à afficher les plus bas taux d'inoccupation.

Les logements bâtis depuis 2000 continuent de se louer le plus cher en moyenne, soit 978 $ par mois, ce qui dépasse nettement le loyer moyen de 758 $ établi pour l'ensemble des logements. En général, la popularité des immeubles de construction récente s'explique surtout par les commodités qu'ils offrent aux locataires : davantage d'espace, raccordement intérieur pour l'installation d'une machine à laver et d'une sécheuse, cinq appareils électroménagers et d'autres à-côtés modernes, tels que des planchers en céramique ou en bois franc. Il est par ailleurs intéressant de noter que les loyers de ces unités restent les plus élevés, même si la plupart n'incluent pas le chauffage.

## Les logements les plus anciens demeurent populaires

Dans les immeubles construits avant 1940, le taux d'inoccupation se chiffrait à 4,1 % ; il était nettement inférieur à la moyenne pour l'ensemble des logements, qui est de 5,7 %. Pourtant, les loyers exigés pour ces unités se classent au troisième rang, derrière ceux des logements construits après 1990, car ces unités sont pour la plupart situées au centre-ville, un emplacement de choix. Un autre facteur qui explique la popularité des unités les plus anciennes est le fait qu'un grand nombre d'entre elles ont été rénovées et offrent désormais des commodités et des appareils modernes. Ce facteur, conjugué à leur emplacement prisé et au caractère que leur confère leur âge, explique pourquoi les logements les moins récents ont des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne.

## Le taux de disponibilité a augmenté en 2012

Lors de l'Enquête sur les logements locatifs, en plus des informations habituelles sur les loyers et les logements vacants, les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles ont été invités à fournir des données sur la disponibilité des unités. Un logement locatif est considéré comme étant disponible s'il est vacant, ou encore si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. En octobre 2012, le taux de disponibilité est monté à 7,0 % dans l'AR de Charlottetown, alors qu'il était de 4,5 % un an plus tôt. Ce taux s'élevait à 7,3 % dans la zone 1 et à 4,5 % dans la zone 2.

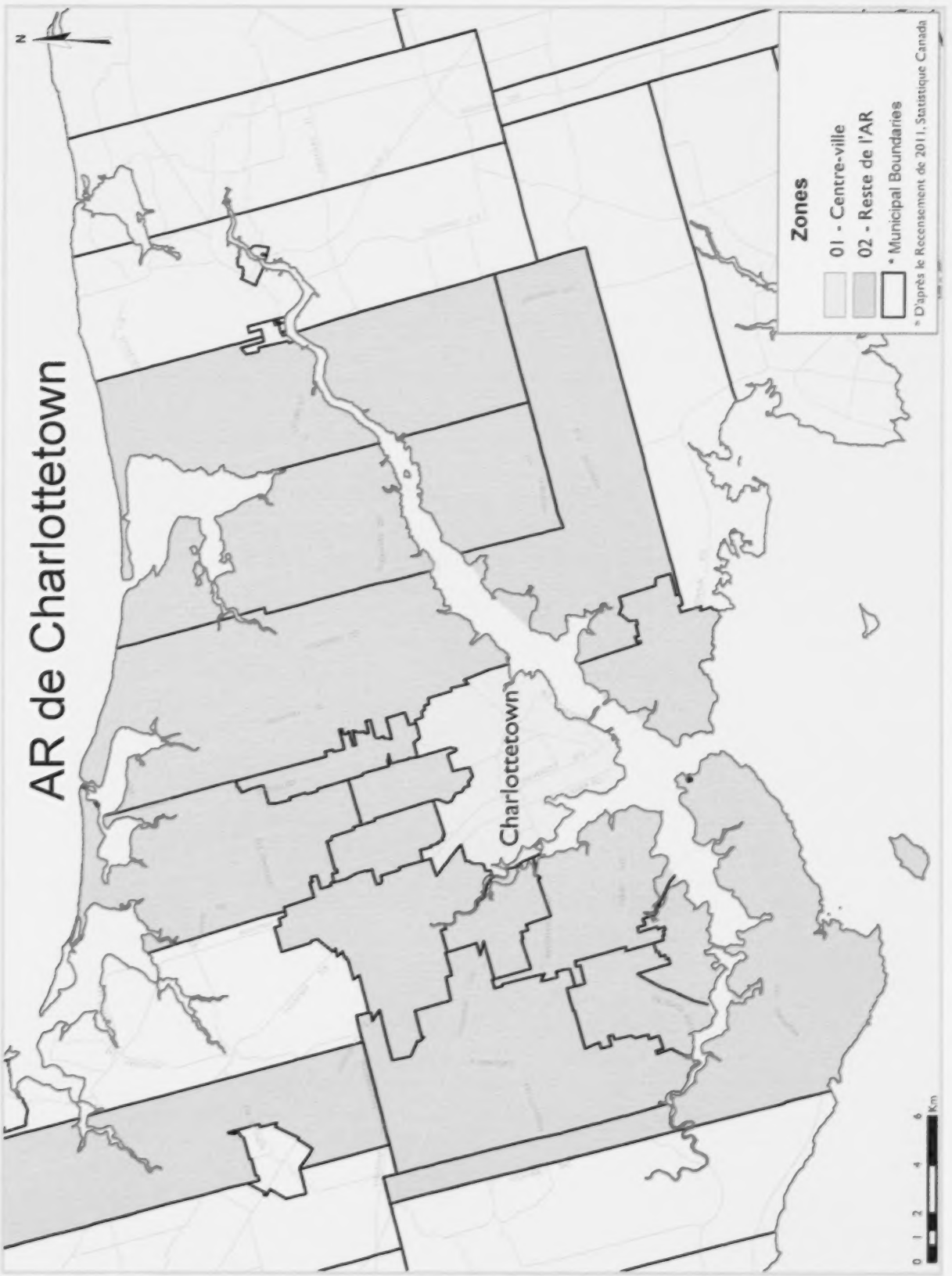
Parmi tous les types de logements locatifs sur le marché, les unités de trois chambres sont celles qui affichaient le plus haut taux de disponibilité en 2012, c'est-à-dire 9,2 %. Dans les catégories des appartements de une et de deux chambres, la proportion d'unités disponibles s'établissait respectivement à 4,3 % et à 7,9 %.

## Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2013

Les taux d'inoccupation ont amorcé un mouvement à la hausse l'an dernier, sous l'effet de l'augmentation du nombre de logements neufs sur le marché. Le taux moyen est monté à 5,7 % en octobre 2012. Cette tendance se poursuivra, car la majorité des logements locatifs neufs construits l'an dernier commencent à avoir un effet sur les taux d'inoccupation cette année et continueront de se répercuter sur le marché l'an prochain. Ainsi, il faudra compter plus de temps pour louer les logements sur le marché local, et il est prévu que le taux d'inoccupation dans la région de Charlottetown grimpe l'an prochain jusqu'aux alentours de 6,0 à 6,5 %.

La Commission de réglementation et d'appels de l'Île a autorisé, pour 2013, une majoration des loyers de 5,0 % pour les logements chauffés et de

3,0 % pour les logements non chauffés. On prévoit donc que le loyer moyen des unités de deux chambres montera à 820 $ en 2013.


AR de Charlottetown
Charlottetown
N
Zones
01 - Centre-ville
02 - Reste de l'AR
* Municipal Boundaries
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1 2 4 6
Km

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – AR DE CHARLOTTETOWN | |
|---|---|
| Zone 1 | **Centre-ville** – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie. |
| Zone 2 | **Périphérie** – Reste de Charlottetown. |
| **Zones 1-2** | **AR de Charlottetown** |

# TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

## Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

## Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

**Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

**Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

## Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

**Données sur les appartements en copropriété offerts en location ***

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

## Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

**Données sur les logements locatifs du marché secondaire**

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 2,3 | 4,2 | 3,5 | 3,8 | 3,2 | 6,9 | 5,0 | 10,2 | 3,4 | 6,1 |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | a.l.u. | 5,1 | 4,1 | 1,7 | 2,3 | ** | 4,9 | 2,6 | 2,6 |
| **Charlottetown (AR)** | **2,3** | **4,2** | **3,6** | **3,8** | **3,0** | **6,2** | **5,3** | **9,2** | **3,3** | **5,7** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 490 | 513 | 602 | 630 | 760 | 794 | 912 | 941 | 710 | 746 |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | a.l.u. | 604 | 648 | 767 | 852 | 887 | 1 001 | 761 | 843 |
| **Charlottetown (AR)** | **490** | **513** | **602** | **631** | **761** | **803** | **906** | **952** | **715** | **758** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 155 | 151 | 1 087 | 1 106 | 2 352 | 2 454 | 181 | 184 | 3 775 | 3 895 |
| Zone 2 - Périphérie | 0 | 0 | 51 | 57 | 345 | 439 | 45 | 51 | 441 | 547 |
| **Charlottetown (AR)** | **155** | **151** | **1 138** | **1 163** | **2 697** | **2 893** | **226** | **235** | **4 216** | **4 442** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 5,3 | 4,2 | 4,6 | 4,3 | 4,5 | 8,5 | 6,2 | 10,2 | 4,6 | 7,3 |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | a.l.u. | 5,1 | 4,1 | 3,0 | 4,5 | ** | 4,9 | 3,6 | 4,5 |
| **Charlottetown (AR)** | **5,3** | **4,2** | **4,7** | **4,3** | **4,3** | **7,9** | **6,2** | **9,2** | **4,5** | **7,0** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
## AR de Charlottetown

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 1,2 | 3,0 | 2,2 | 3,0 | 2,3 | 2,8 | 5,7 | 4,2 | 2,7 | 2,9 |
| Zone 2 - Périphérie | a.l.u. | a.l.u. | 2,2 | 3,5 | 2,6 | 3,8 | 1,6 | 3,5 | 2,4 | 3,6 |
| **Charlottetown (AR)** | **1,2** | **3,0** | **2,2** | **3,0** | **2,4** | **2,9** | **4,9** | **4,1** | **2,6** | **3,0** |

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
## AR de Charlottetown

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 0,0 | ** | 2,4 | 3,9 | 3,5 | 4,5 | 0,0 | ** | 2,4 | 4,1 |
| 1940 à 1959 | ** | 0,0 | 2,0 | 1,7 | 2,7 | 13,7 | 0,0 | ** | 2,5 | 7,4 |
| 1960 à 1974 | 0,0 | ** | 4,0 | 2,2 | 3,6 | 6,5 | 9,5 | ** | 4,1 | 4,7 |
| 1975 à 1989 | ** | 4,6 | 3,0 | 4,8 | 3,5 | 7,4 | 9,3 | ** | 3,5 | 6,9 |
| 1990 à 1999 | a.l.u. | a.l.u. | 0,0 | 0,0 | 2,1 | 5,2 | 5,0 | 8,8 | 2,2 | 5,1 |
| 2000 ou après | ** | ** | 11,0 | ** | 2,8 | 3,9 | ** | ** | 4,2 | 4,7 |
| Tous les immeubles | 2,3 | 4,2 | 3,6 | 3,8 | 3,0 | 6,2 | 5,3 | 9,2 | 3,3 | 5,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 471 | 495 | 562 | 590 | 734 | 768 | 918 | 912 | 641 | 681 |
| 1940 à 1959 | 475 | 499 | 564 | 592 | 681 | 694 | 843 | 878 | 612 | 642 |
| 1960 à 1974 | 407 | 436 | 550 | 571 | 637 | 654 | 806 | ** | 608 | 621 |
| 1975 à 1989 | 533 | 546 | 598 | 616 | 688 | 713 | 863 | 847 | 667 | 687 |
| 1990 à 1999 | a.l.u. | a.l.u. | 635 | 652 | 769 | 797 | 967 | 1 021 | 773 | 801 |
| 2000 ou après | ** | ** | 841 | 839 | 991 | 997 | 1 013 | 1 106 | 966 | 978 |
| Tous les immeubles | 490 | 513 | 602 | 631 | 761 | 803 | 906 | 952 | 715 | 758 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 0,0 | ** | 0,6 | 3,9 | 4,5 | ** | 0,0 | ** | 2,1 | 5,8 |
| 6 à 19 unités | ** | ** | 3,1 | 4,7 | 2,6 | 6,9 | 6,7 | 9,7 | 3,0 | 6,5 |
| 20 à 49 unités | 0,0 | 5,9 | 3,6 | 0,0 | 2,6 | 3,8 | ** | ** | 3,0 | 3,3 |
| 50 à 99 unités | ** | ** | 7,4 | 4,5 | 8,2 | 6,1 | ** | ** | 7,5 | 5,3 |
| 100 unités et + | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| Tous les immeubles | 2,3 | 4,2 | 3,6 | 3,8 | 3,0 | 6,2 | 5,3 | 9,2 | 3,3 | 5,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 476 | 481 | 556 | 575 | 714 | 734 | 883 | 914 | 648 | 678 |
| 6 à 19 unités | 476 | 518 | 569 | 604 | 717 | 759 | 889 | 934 | 686 | 729 |
| 20 à 49 unités | 508 | 478 | 631 | 660 | 793 | 855 | 918 | 1 020 | 753 | 812 |
| 50 à 99 unités | ** | ** | 717 | 735 | 1 248 | 1 246 | ** | ** | 926 | 938 |
| 100 unités et + | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| Tous les immeubles | 490 | 513 | 602 | 631 | 761 | 803 | 906 | 952 | 715 | 758 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble AR de Charlottetown

| Zone | 3-5 | | 6-19 | | 20-49 | | 50-99 | | 100+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Centre-ville | 1,9 | 5,9 | 3,0 | 7,0 | 3,1 | 3,8 | 7,5 | 5,3 | a.l.u. | a.l.u. |
| Zone 2 - Périphérie | ** | ** | 2,6 | 3,4 | ** | 0,7 | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| **Charlottetown (AR)** | **2,1** | **5,8** | **3,0** | **6,5** | **3,0** | **3,3** | **7,5** | **5,3** | **a.l.u.** | **a.l.u.** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers AR de Charlottetown

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Charlottetown (AR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 400 $ | ** | ** | ** | ** | a.l.e. | a.l.e. | a.l.e. | a.l.e. | ** | ** |
| 400 à 499 $ | ** | ** | 0,0 | ** | ** | ** | a.l.e. | a.l.e. | 0,6 | ** |
| 500 à 599 $ | ** | ** | 3,5 | 3,8 | 0,7 | ** | a.l.e. | ** | 3,0 | 4,5 |
| 600 à 699 $ | a.l.e. | ** | 3,0 | 4,1 | 3,8 | 7,4 | ** | ** | 3,6 | 6,0 |
| 700 à 799 $ | a.l.e. | ** | ** | 0,0 | 2,8 | 7,0 | ** | ** | 3,0 | 6,9 |
| 800 $ et + | ** | a.l.e. | 11,8 | ** | 2,9 | 4,8 | 5,1 | 8,2 | 4,1 | 5,4 |
| Toutes les fourchettes | 2,3 | 4,2 | 3,6 | 3,8 | 3,0 | 6,2 | 5,3 | 9,2 | 3,3 | 5,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

**Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.**

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

**Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication**

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

**Remerciements**

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

**Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs**

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## Le logement des aînés au Canada

***Le guide du marché des plus de 55 ans***

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64377_2012_A01